

# SONNIGES TERRASSENAPARTMENT IN RUHELAGE MIT INDOORPOOL



**Objektnummer: 3486**

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und  
Geschäftsvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.981,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.340,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.785,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	445,58 €
<b>Heizkosten:</b>	129,00 €
<b>USt.:</b>	66,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

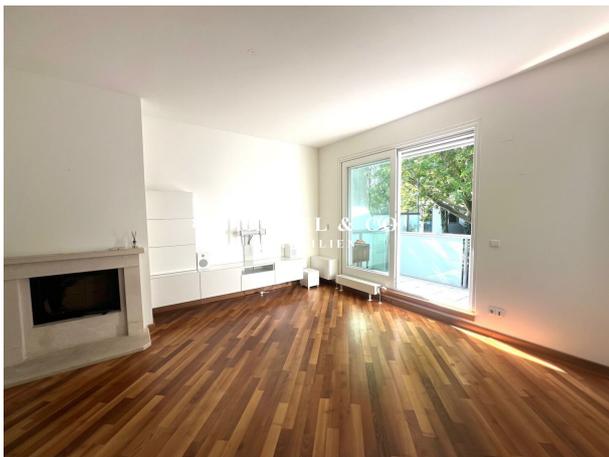
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexandra Riegler**

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH  
Petersplatz 9  
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05  
H +43 (1) 533 08 87







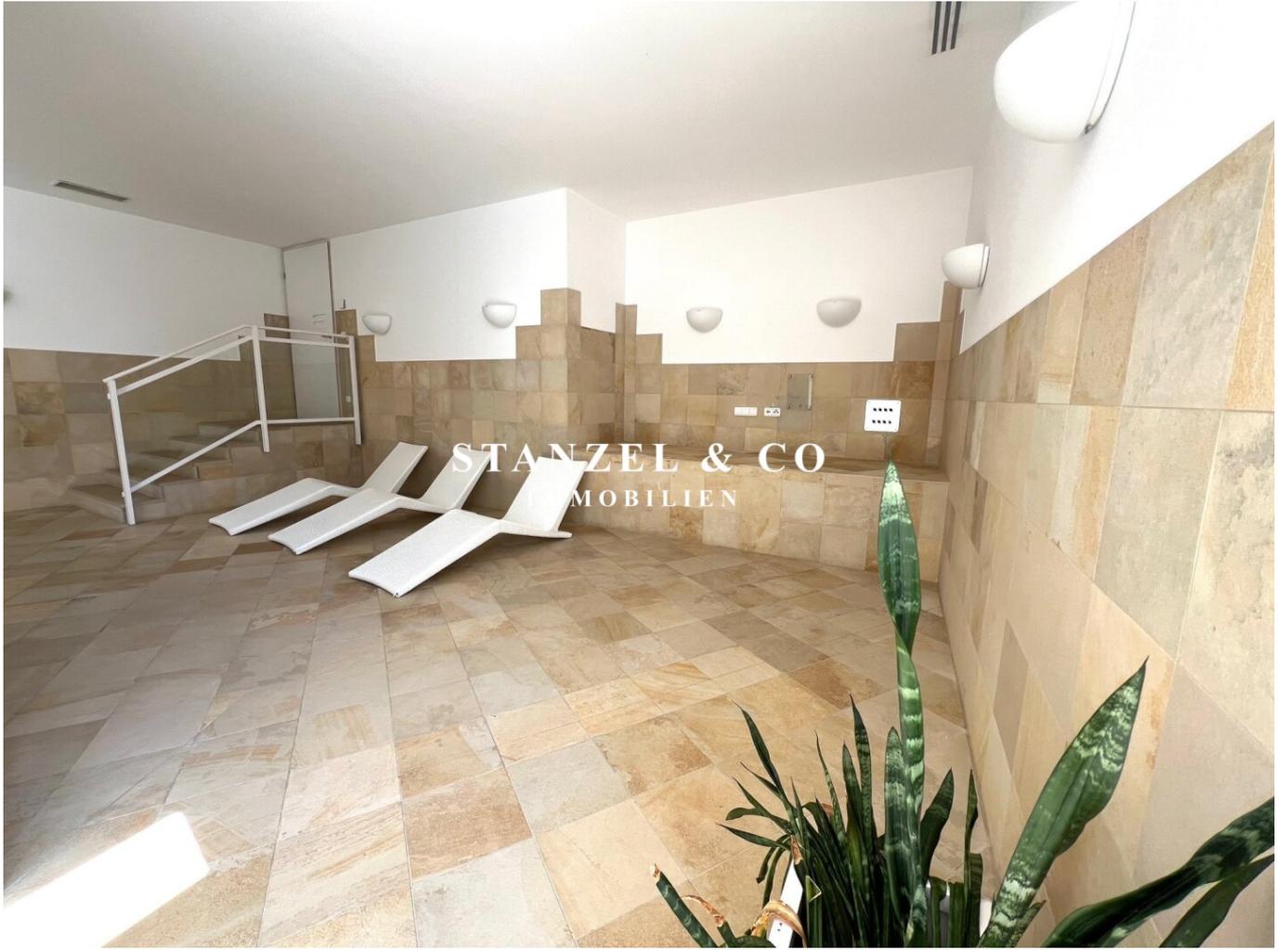










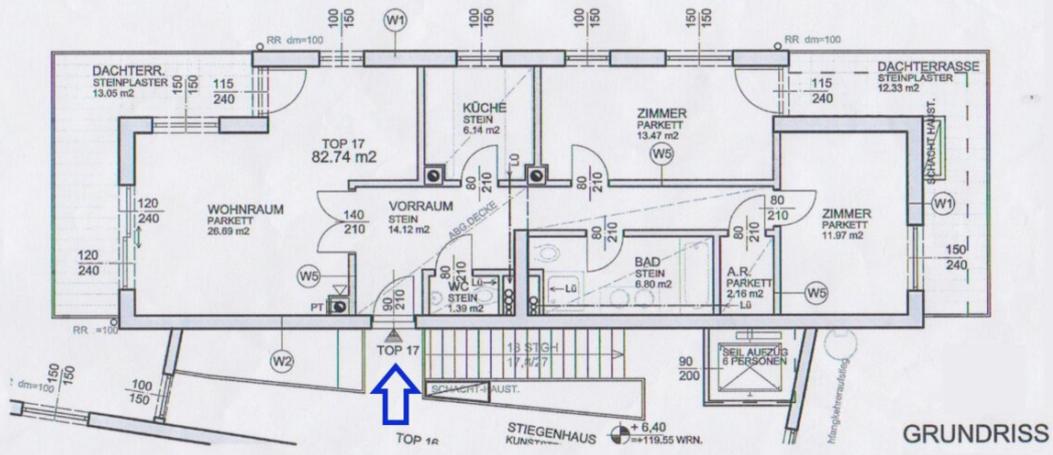




WEST

SÜD

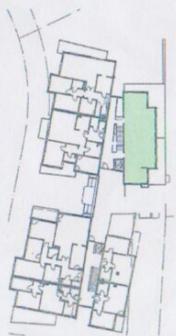
NORD



GRUNDRISS

MASSSTAB:  
1:100

LAGEPLAN



## Objektbeschreibung

**Sonnendurchflutetes 83m<sup>2</sup> großes, südwestseitiges 3-Zimmer-Apartment mit 25m<sup>2</sup> großen, süd- & westseitig orientierten Terrassen in traumhafter Grünruhelage**

Ein **Indoorpool mit Gegenstromanlage** sowie ein **großer Wellnessbereich** mit Sauna, Dampfsauna, Duschen, Ruhebereich und ein Outdoor-Ruhebereich / kleine Wiese stehen der exklusiven Gemeinschaft der Anlage bestehend aus **2 Villen mit je 8 hochklassigen Apartments** zur Benutzung zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es einen **kleinen Garten** zur Allgemeinbenutzung mit Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten.

**Das Apartment besticht mit einer Raumhöhe von 2,80m und ist hochwertig mit Marmor, Parkett ( Akazie ), Klimaanlage und Multiroom-Stereoanlage ausgestattet.**

**bestehend aus: Vorzimmer, großes Wohnesszimmer, offener Kamin, 2 Terrassen, Küche, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, 2 WCs, Kellerabteil - Garagenstellplatz möglich**

**--- Dachgeschoss mit Lift / letzter Stock ---**

**--- klimatisiert ---**

**Bezugsdatum: ab sofort**

Vom 14m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt man in das südwestseitige 27m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer - dieses ist durch eine große Glasschiebetür mit der schönen 13m<sup>2</sup> großen Südwestterrasse verbunden und verfügt über einen offenen Sandstein-Kamin.

Die moderne separate 6m<sup>2</sup> große Küche ist mit einem Ceranfeld, Backrohr, Kühlgefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspüler und Dunstabzug versehen ( Geräte der Marke Bosch ) . Das 13m<sup>2</sup> große Schlafzimmer orientiert sich nach Westen und verfügt ebenso wie das 12m<sup>2</sup> große Schlafzimmer über einen Zugang auf die 12m<sup>2</sup> große Nordwestterrasse. Das marmor-geflieste Badezimmer ist mit einer Wanne, einer Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem fliesenbündigen Spiegel, einem WC, Handtuchrockner, Deckenspots und einer elektrischen Entlüftung ausgestattet.

Des Weiteren gibt es einen 2m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und zentraler Staubsaugeranlage sowie ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Es besteht die **Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz** um **€ 161,94 / Monat** zu mieten.

**Infrastruktur:** Wienerwaldnähe - mit im Umfeld gelegenen schönen Wanderwegen und Mountainbikerouten. In 12 Gehminuten oder per Buslinie 41a ist man am Pötzleinsdorfer Schlosspark bzw. an der Endstation der Straßenbahnlinie 41. In Neustift befindet sich ein Billa, ein Blumenladen und ein Friseur. Auf der Krottenbachstraße gibt es einen Billa Plus, einen Spar, einen Hofer, eine Apotheke und eine Post. Mit der Buslinie 35a gelangt man zur U-Bahn-Station Spittelau ( U4 & U6 ) und auch der N35 ist in wenigen Minuten erreichbar und es gibt eine sehr gute Anbindung zur A1 - Westautobahn ( Wien Auhof ). Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap